

Blätter für Schuldbetreibung und Konkurs

Nachdruck sämtlicher Artikel nur mit Zustimmung der Redaktion
und mit Quellenangabe gestattet.

Baurechte im Zwangsverwertungsverfahren

Denise Kreutz und Christoph Mutti, Partner Transliq AG, Bern/Zürich

Einleitung

Ein Baurecht ist gemäss den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches das einem Dritten gewährte Recht, auf oder unter einer fremden Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten¹. Der Berechtigte hat somit ein Nutzungs- und Gebrauchsrecht an einem fremden Grundstück und ist beziehungsweise wird Eigentümer der darauf errichteten Bauten. Der Berechtigte hat ein beschränktes dingliches Recht an einem Grundstück². Er wird als Baurechtsnehmer oder Bauberechtigter und der Eigentümer von Grund und Boden als Baurechtsgeber bezeichnet.

Das Baurecht kann in Form einer Dienstbarkeit errichtet oder aber – was in der Praxis oft vorkommt und wovon die nachstehenden Ausführungen ausgehen – als selbständiges und dauerndes Recht ausgestaltet und als separates Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden^{3,4}. In diesem Fall sind sowohl Grund und Boden mit dem darauf lastenden Baurecht als Grundstück im Grundbuch eingetragen, als auch das Baurecht als separates Grundstück mit eigenem Grundbuchblatt⁵.

Dem Baurechtsverhältnis liegt regelmässig ein zwischen Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer abgeschlossener Baurechtsvertrag zugrunde. In diesem sind neben der Bezeichnung der Grundstücke, des Inhalts und der Dauer des Baurechts auch ein Baurechtszins und dessen Anpassung sowie die Regelung der Heimfallsentschädigung festgelegt. Auf den notwendigen oder möglichen Inhalt des Baurechtsvertrags kann an dieser

¹ Art. 779 Abs. 1 ZGB.

² Peter R. Isler, Basler Kommentar zum Schweizer Privatrecht, Zivilgesetzbuch II, 2. Auflage, Art. 779 N. 5.

³ Art. 779 Abs. 3 ZGB.

⁴ Vgl. auch Alban Ballif, *Le droit de superficie*, Diss. Lausanne, 2004, insbesondere Ziff. 143 ff., mit Ausführungen zu Arten und Ausgestaltungen von Baurechten.

⁵ Art. 655 Abs. 2 ZGB.

Stelle nicht weiter eingegangen werden, der vorliegende Artikel setzt sich vor allem mit der Behandlung der Baurechtszinse und deren Sicherung im Zwangsverwertungsverfahren auseinander.

Charakterisierung des Baurechtszinses

Beim Baurechtszins handelt es sich um die Gegenleistung des Bauberechtigten an den Grundeigentümer für die Einräumung der Dienstbarkeit, welche ihm die Errichtung beziehungsweise Beibehaltung einer Baute auf fremdem Grund und Boden erlaubt⁶. Es handelt sich mit anderen Worten um eine periodisch geschuldete Geldleistung des Bauberechtigten für die Nutzung des Bodens.

Vom Zins im herkömmlichen Sinne unterscheidet sich der Baurechtszins in klarer Weise: der herkömmliche Zins stellt eine Vergütung für eine geschuldete Kapital- oder Hauptforderung dar. Beim Baurechtszins gibt es kein Kapital, der Baurechtszins selbst ist die Hauptforderung. Mit «Zins» wird lediglich die periodisch wiederkehrende Leistung ausgedrückt. Mit den Zinsen im herkömmlichen Sinn hat der Baurechtszins somit nichts gemeinsam⁷.

Pfandrecht

Eine hypothekarische Belastung des Baurechts ist nur möglich, wenn dieses im Grundbuch eingetragen und die Übertragbarkeit bzw. Vererblichkeit desselben nicht ausgeschlossen wurde; wenn es sich also um ein selbständiges und dauerndes Recht handelt⁸.

Auch ein gesetzliches Pfandrecht für den Baurechtszins kann nur auf einem selbständigen und dauernden Baurecht eingetragen werden⁹. Dieses Pfandrecht dient dem Grundeigentümer zur Sicherung von drei Jahreszinsen¹⁰. Es handelt sich hierbei um eine Maximalhypothek, das heisst, dass auch allfällige Betriebskosten und Verzugszins nur insoweit gesichert sind, als sie durch diesen Betrag gedeckt werden¹¹. Allerdings muss der Baurechtsgeber die Eintragung des Pfandrechts beantragen. Nicht selten dürfte dies gleich mit der Errichtung des Baurechts einhergehen. Der Baurechtsgeber wird nach erfolgtem Eintrag somit Grundpfandgläubiger.

Der Rang des Grundpfandrechtes für die Sicherung des Baurechtszinses wird grundsätzlich durch den Zeitpunkt der Eintragung bestimmt. Oftmals findet sich jedoch in den Baurechtsverträgen selber eine Bestimmung, nach welcher den Grundpfandrechten einer Bank bis zu einem bestimmten Betrag Vorrang gegeben wird¹². Sollte sich der Baurechtszins

im Laufe der Zeit ändern, das heisst erhöhen, steht dem Grundeigentümer von Gesetzes wegen ein Pfandrecht zu. Dieses Pfandrecht umfasst den Differenzbetrag zwischen altem und neuem Baurechtszins für drei Jahre und wird in dem Rang eingetragen, welcher sich durch den Zeitpunkt des Eintrages im Grundbuch ergibt. Es kann somit sein, dass ein Baurechtsgeber über mehrere Pfandrechte in verschiedenen Rängen verfügt¹³. Bei einer Senkung des Baurechtszinses bleibt das Sicherungspfand als Maximalhypothek in der Regel bestehen¹⁴.

Die Parteien können ebenfalls ein vertragliches Grundpfandrecht vereinbaren. Dies macht insbesondere dann Sinn, wenn der jährliche Baurechtszins stark variiert oder eine höhere Sicherheit als für drei Jahreszinse vereinbart werden soll. Bei einer vom Baurechtsgeber eingeleiteten Zwangsverwertung wird dieses Grundpfandrecht gelöscht¹⁵. Will der Grundeigentümer nebst dem vertraglichen Pfandrecht noch das gesetzliche ins Grundbuch eintragen lassen, hat der Baurechtsnehmer die Möglichkeit der Einrede der genügenden Sicherheit. Die Parteien können jedoch bestimmen, dass das vertragliche Pfandrecht das gesetzliche mitumfasst¹⁶.

Das Sicherungspfand kann bis zum Ablauf des Baurechts jederzeit eingetragen werden – auch im Konkursfall des Baurechtsnehmers – und besteht im gleichen Rang, auch nach einer Zwangsverwertung, gegenüber dem neuen Baurechtsnehmer weiter¹⁷.

Übertragung des Baurechts

Zur Übertragung von Baurechten mit eigenem Grundbuchblatt bedarf es eines öffentlich beurkundeten Vertrages oder einer letztwilligen Verfügung. Für alle anderen übertragbaren Baurechte genügt ein schriftlicher Vertrag¹⁸.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Übertragbarkeit oder Vererblichkeit eines Baurechtes auszuschliessen. Hierfür bedarf es aber zur Gültigkeit der Schriftform und zur Wirksamkeit gegenüber Dritten der Eintragung im Grundbuch¹⁹.

Bei einem selbständigen und dauernden Baurecht hat der Baurechtsgeber eine beschränkte Möglichkeit, die Übertragung des Baurechtes auf einen neuen Eigentümer abzulehnen. Dies zum Beispiel, wenn der neue Bauberechtigte nicht bereit ist, die obligatorischen Verpflichtungen, insbesondere die Verpflichtung zur Zahlung des Baurechtszinses, gegenüber dem Baurechtsgeber zu übernehmen. Ebenfalls kann der Baurechtsgeber die Übertragung aus objektiv wichtigen Gründen verweigern. Diese

¹³ Isler, oben N. 2., Art. 779j N. 11.

¹⁴ Isler, oben N. 2., Art. 779j N. 12.

¹⁵ Isler, oben N. 2., Art. 779j N. 13.

¹⁶ Isler, oben N. 2., Art. 779j N. 14.

¹⁷ Isler, oben N. 2., Art. 779k N. 1.

¹⁸ Isler, oben N. 2., Art. 779 N. 21.

¹⁹ Isler, oben N. 2., Art. 779 N. 26.

⁶ Isler, oben N. 2., Art. 779a N. 15.

⁷ Vgl. Viktor Müller: Der Baurechtszins und seine grundpfandrechtliche Sicherung, Diss. Zürich, 1968, S. 8f.

⁸ Isler, oben N. 2., Art. 779 N. 21.

⁹ Isler, oben N. 2., Art. 779j N. 3.

¹⁰ Art. 779j Abs. 1 ZGB.

¹¹ Isler, oben N. 2., Art. 779j N. 5.

¹² Isler, oben N. 2., Art. 779j N. 7.

Gründe – zum Beispiel die fehlende Kreditwürdigkeit des neuen Baurechtnehmers – müssen jedoch im Vertrag genannt sein oder im Falle von Meinungsverschiedenheiten einer neutralen Instanz vorgelegt werden können. Der Baurechtsgeber kann jedoch bei einem selbständigen Baurecht die Übertragbarkeit nicht einfach generell von seiner Zustimmung abhängig machen²⁰.

Bei einem Verkauf des Baurechts im Rahmen einer Zwangsverwertung, steht dem Baurechtsgeber ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, jedoch nur, wenn es sich um ein selbständiges und dauerndes Baurecht handelt²¹. Dieses gesetzliche Vorkaufsrecht kann der Baurechtsgeber lediglich an der Steigerung selbst und zu den Bedingungen, mit welchen das Baurecht dem Ersteigerer zugeschlagen wird, ausüben²². Ebenso verhält es sich bei einem Freihandverkauf in einem Zwangsverwertungsverfahren. Auch hier kann der Baurechtsgeber sein Vorkaufsrecht nur zu den in der Freihandverkaufsverfügung aufgeführten Bedingungen ausüben. Vorzugsrechte sind in beiden Fällen nicht zu beachten.

Bei einer Zwangsverwertung zu berücksichtigen gilt es aber, dass die Zinspflicht aus dem Baurechtsvertrag nicht automatisch auf den Ersteigerer übergeht. Übertragen wird ausschliesslich das Grundpfandrecht zur Sicherung des Baurechtszinses, sofern nicht anderes erwähnt ist. Die Übertragung der Zinspflicht muss in den Steigerungsbedingungen beziehungsweise in einer Freihandverkaufsverfügung speziell geregelt, das heisst aufgeführt werden²³. Ebenso ist ein Ersteigerer/Erwerber nicht an Vertragsbestimmungen ohne dingliche Wirkung (wie zum Beispiel Wohnheiten nur an einen bestimmten Personenkreis zu vermieten oder eine Baute innerhalb einer bestimmten Frist zu erstellen) gebunden, sofern die Steigerungsbedingungen bzw. die Freihandverkaufsverfügung nicht etwas anderes vorsehen²⁴.

Behandlung des Baurechtszinses im Zwangsverwertungsverfahren

Zur Behandlung der Baurechtszinses im Zwangsverwertungsverfahren hat das Bundesgericht in einem Entscheid aus dem Jahr 2003 festgehalten, dass die Baurechtszinses in einem Grundpfandverwertungsverfahren nicht mit laufenden (Verwaltungs-)Abgaben wie z.B. für Strom, Wasser oder Reparaturen verglichen werden können. Die Baurechtszinses – und zwar sowohl die bei Stellung des Verwertungsbegehrens bereits verfällenen als auch die bis zum Zeitpunkt der Steigerung fällig werdenden – können selbst im Rahmen einer umfassenden Verwaltung nicht durch das Betreibungsamt bezahlt werden. In seinem Entscheid hat das Bundesgericht festgehalten, dass die Baurechtszinses vielmehr mit den Hypothekar-

²⁰ Isler, oben N. 2., Art. 779 N. 29.

²¹ Isler, oben N. 2., Art. 779 N. 27.

²² Art. 60a Abs. 1 VZG.

²³ Isler, oben N. 2., Art. 779a N. 34.

²⁴ Isler, oben N. 2., Art. 779b N. 9.

zinsen verwandt seien²⁵. Dies dürfte auch im Konkursverfahren Geltung haben²⁶.

Die Hypothekarzinse ab Zeitpunkt der Konkurseröffnung bis zur Verwertung gelten nicht als Verwaltungskosten und werden mindestens bis zur Verwertung des Pfandobjekts nicht bezahlt. Vielmehr werden die laufenden Hypothekarzinse ins Lastenverzeichnis (als Bestandteil des Kollisionsplans) aufgenommen, eine allfällige Auszahlung findet erst bei der Verteilung nach erfolgter Verwertung statt (die Hypothekarzinse laufen allerdings nur dann bis zur Verwertung weiter, wenn der Verwertungserlös des verpfändeten Grundstücks den Betrag der Kapitalforderung und des bis zur Konkurseröffnung aufgelaufenen Zinses übersteigt²⁷).

Der bundesgerichtlichen Rechtsprechung folgend, ist der grundpfändlich gesicherte Baurechtszins gleich wie der Hypothekarzinse zu behandeln; somit sind die seit der Konkurseröffnung anfallenden Baurechtszinse ebenso wenig wie die Hypothekarzinse zu bezahlen, sondern vielmehr unter dem entsprechenden Rang (siehe vorstehende Ausführungen) ebenfalls ins Lastenverzeichnis aufzunehmen. Nach erfolgter Verwertung kann der Baurechtsgeber Befriedigung für seine im Lastenverzeichnis aufgenommene Baurechtszinsforderung verlangen, wobei der Betrag der eingetragenen Maximalhypothek die Obergrenze darstellt. Selbstverständlich erfolgt die Verteilung nach der Rangfolge im Grundbuch bzw. im Lastenverzeichnis.

Was bedeutet dies für den Baurechtsgeber? – Zunächst einmal, dass er bis zur Verwertung des Grundstücks bzw. bis zur Verteilung des Erlöses aus dessen Verwertung keine Baurechtszinsezahlungen erhält. Sofern der Baurechtsgeber – was in der Praxis nicht selten der Fall sein dürfte – sein Pfandrecht für den Baurechtszins im ersten Rang bzw. vor den vertraglichen Grundpfandrechten der Hypothekargläubiger errichten liess, dürfte er – da der Erlös aus der Verwertung des Grundstücks seine Baurechtszinsforderung im Lastenverzeichnis regelmässig übersteigen dürfte – volle Befriedigung auch für den seit Konkurseröffnung bis zur Verwertung des Grundstücks weiterlaufenden Baurechtszins erfahren. Sollte zwischen Konkurseröffnung und Verwertung des Grundstücks sehr viel Zeit vergehen, könnten aber allenfalls die auflaufenden Baurechtszinse den Betrag der eingetragenen Maximalhypothek (siehe oben) übersteigen, so dass der Baurechtsgeber einen Pfandausfall erleiden könnte.

Ist der Baurechtszins dagegen durch ein den Hypothekargläubigern nachgehendes Pfandrecht gesichert, so droht dem Baurechtsgeber ein grösserer Verlust bzw. – sofern der Verwertungserlös nur oder nicht einmal die im Rang vorgehenden vertraglichen Pfandrechte zu decken vermögen – ein Vollaussfall. Seine Ausfallforderung (Pfandausfall) wird von

²⁵ BGE 129 III 90 vom 8. Januar 2003.

²⁶ Isler, oben N. 2., Art. 779k N. 4.

²⁷ Art. 209 Abs. 2 SchKG.

Gesetzes wegen in die dritte Klasse der unversicherten Forderungen verwiesen werden²⁸.

Es sind somit durchaus Fälle denkbar, in denen der Baurechtsgeber trotz im Grundbuch eingetragenen Baurechtszinspfandrecht keine oder keine volle Befriedigung für seine Baurechtszinsforderung erfährt, sondern für den erlittenen Ausfall lediglich einen Verlustschein erhält. Der Erwerber des Baurechts haftet nicht für diesen Ausfall.

Eintritt in den Baurechtsvertrag?

Im vorstehenden Abschnitt ist die Behandlung des Baurechtszinses im Vollstreckungsrecht bzw. im Konkursverfahren dargestellt worden. Wie dargelegt worden ist, hat der Baurechtsgeber seine bis zur Verwertung des Grundstücks weiterlaufende Baurechtszinsforderung als Konkurs- bzw. Nachlassforderung zur Kollokation anzumelden. Diese wird im Lastenverzeichnis unter dem entsprechenden Rang aufgenommen.

Da es sich beim Baurechtsvertrag um einen zweiseitigen Vertrag handelt, stellt sich die Frage, was mit diesem Vertrag aus materiell-rechtlicher Sicht bei der Konkurseröffnung über den Baurechtsnehmer geschieht. Vorab kann festgehalten werden, dass der Baurechtsvertrag in diesem Fall nicht von Gesetzes wegen aufgehoben wird. Der Baurechtsvertrag besteht mit anderen Worten auch nach der Konkurseröffnung über den Baurechtsnehmer fort, selbst wenn die (laufenden) Baurechtszinsen nicht bezahlt werden. Vorbehalten sind allfällige anderslautende Reglungen im konkreten Baurechtsvertrag.

Da der Baurechtsvertrag durch die Konkurseröffnung nicht beendet wird, ist zu prüfen, welche Konsequenzen sich für die Konkursmasse ergeben. Durch den Baurechtsgeber dürfte der Baurechtsvertrag mit der erfolgten Überlassung des Nutzungs- und Gebrauchsrechts an seinem Grundstück an den Baurechtsnehmer erfüllt sein. Für den Baurechtsnehmer entsteht dagegen gemäss Vertrag mit jeder Periode wieder neu die Verpflichtung, den Baurechtszins zu bezahlen. Es besteht somit die Situation, dass der (solvente) Baurechtsgeber den Vertrag bereits vollständig erfüllt hat, nicht dagegen aber der in Konkurs gefallene Baurechtsnehmer. In diesen Fällen hat die Konkursverwaltung gemäss Art. 211 Abs. 2 SchKG das Wahlrecht, ob sie den Vertrag anstelle des Schuldners erfüllen will oder nicht. Dieses Wahlrecht hat die Konkursverwaltung auch dann, wenn die Verpflichtung des Gemeinschuldners auf Geldzahlung – wie hier auf die Entrichtung des Baurechtszinses – gerichtet ist²⁹.

Würde im vorliegenden Fall die Konkursverwaltung in den Baurechtsvertrag im Sinne von Art. 211 SchKG eintreten, so hätte dies zur Folge, dass die Baurechtszins Massverbindlichkeiten zu Lasten der Liegenschaftsrechnung würden. Massverbindlichkeiten sind ihrer Natur nach vor allen anderen Konkursforderungen – auch vor den in der ersten und

²⁸ Isler, oben N. 2., Art. 779k N. 4 am Ende.

²⁹ Vgl. BGE 104 III 84, Erwägung 3a.

zweiten Klasse privilegierten Ansprüchen – in vollem Umfange zulasten der Konkursmasse zu begleichen. Umstritten ist die Frage, ob nur die ab Konkurseröffnung bzw. ab Abgabe der Eintrittserklärung der Konkursverwaltung entstandenen Verbindlichkeiten zu Massverbindlichkeiten werden oder auch die vor der Konkurseröffnung entstandenen Verpflichtungen. Im zweiten Fall müsste die Konkursverwaltung mit anderen Worten den Vertrag so einhalten und erfüllen, wie diesen der nun in Konkurs gefallene Schuldner abgeschlossen hat³⁰.

Ein Teil der Lehre geht dagegen mit guten Gründen davon aus, dass auch bei einem Vertragseintritt die vor der Konkurseröffnung entstandenen Verbindlichkeiten Konkursforderungen bleiben und (nur) die nach Konkurseröffnung entstandenen Massverbindlichkeiten darstellen³¹.

Einen solchen Vertragseintritt wird die Konkursverwaltung wohl kaum erklären, da die damit verbundene Pflicht zur Erfüllung aller vertraglichen Pflichten zu Lasten der Konkursmasse für die Gläubigersamtheit kaum vorteilhaft sein dürfte.

Der Nichteintritt in den Vertrag gemäss Art. 211 Abs. 2 SchKG und damit die Ablehnung der Erfüllung des Baurechtsvertrages durch die Konkursverwaltung hat nicht zur Folge, dass der Vertrag beendet wird, es bedeutet lediglich, dass der Anspruch des Vertragspartners bzw. im konkreten Fall des Baurechtsgebers nicht aus der Masse befriedigt wird³². Der Baurechtsgeber hat somit seine Ansprüche bei der Konkursverwaltung als Konkursforderung einzugeben (siehe vorstehende Ausführungen). Der Baurechtsvertrag besteht in seiner bisherigen Ausgestaltung weiter, die entsprechenden Verpflichtungen werden aber durch den Baurechtsnehmer nicht in der ursprünglich geplanten Form – periodische Zahlung der vereinbarten Baurechtszins – erfüllt. Die Forderung des Baurechtsgebers wird der Natur der Wirkungen des Konkurses entsprechend nur noch im Rahmen der Befriedigung der Gläubigerforderungen gemäss Kollokationsplan bzw. Lastenverzeichnis gedeckt bzw. erfüllt³³.

Wie vorne aufgezeigt wurde, sind Fälle denkbar, in denen dem Baurechtsgeber ein Forderungsausfall droht: steht sein Pfandrecht erst in einem hinteren Rang – nachgehend zu den Grundpfandrechten der Hypothekargläubiger – kann sich unter Umständen schon bei oder kurz nach der Konkurseröffnung abzeichnen, dass der im Rahmen einer Zwangsver-

³⁰ Renate Schwob, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, SchKG II, Basel 1998, Art. 211 N. 11.

³¹ Nicolas Jeandin/Niki Casonato, Commentaire romand, Poursuite et faillite, Commentaire de la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Art. 262 N. 25; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Art. 159–270, Art. 211 N. 36; Isaak Meier, Laufende Verträge in Konkurs- und Nachlassverfahren, BISchK 2006, S. 93.

³² Martin Plenio, Das Erfüllungsrecht der Konkursverwaltung und schuldrechtliche Verträge im Konkurs, Diss. Zürich, 2002, S. 62.

³³ Jolanta Kren, Konkurseröffnung und schuldrechtliche Verträge. Eine dogmatische Analyse der Wirkungen der Konkurseröffnung auf die im Obligationenrecht geregelten schuldrechtlichen Verträge, Bern 1989, S. 106.

wertung erzielte Erlös nicht zur Deckung der nachrangigen Forderungen ausreichen und der Baurechtsgeber somit nach erfolgter Verwertung leer ausgehen wird. Der Baurechtsgeber wird somit für die im Lastenverzeichnis kollozierten verfallenen und laufenden Baurechtszinsse keine Deckung mehr erfahren.

Hat der Baurechtsgeber allenfalls in solchen Situationen Handlungsmöglichkeiten? Vorerst wird dem pfandgesicherten Baurechtsgeber – wie den anderen Grundpfandgläubigern auch – wohl die Möglichkeit zugestanden werden müssen, die sofortige Verwertung des Grundstücks des konkursiten Baurechtsberechtigten zu verlangen. Ist der Baurechtsgeber mit seinem Pfandrecht in einem hinteren Rang, wird ihm dies allerdings nicht viel nützen.

In diesem Zusammenhang ist die Frage aufzuwerfen, ob der Baurechtsgeber den sogenannten vorzeitigen Heimfall – somit die Übertragung des Baurechts auf den Baurechtsgeber selbst vor dem ordentlichen Ablauf des Baurechtsverhältnisses gemäss Vertrag – verlangen kann³⁴. Ein Anwendungsfall eines vorzeitigen Heimfalls ist grundsätzlich nur denkbar, wenn der Bauberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen in schwerer Weise verletzt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Ablehnung der Erfüllung des Baurechtsvertrags bzw. der Nichteintritt durch die Konkursverwaltung keine Verletzung vertraglicher Pflichten darstellt, da sie nicht zur Erfüllung des vom Konkursiten eingegangenen Baurechtsvertrags verpflichtet ist³⁵. Der Baurechtsgeber wird somit im Normalfall den vorzeitigen Heimfall kaum verlangen können.

Fazit

Dem Baurechtsgeber steht in einem Zwangsverwertungsverfahren einzig die Möglichkeit offen, die anfallenden Baurechtszinsse bis zur Verwertung des Baurechts als Forderungseingabe anzumelden und allenfalls die vorzeitige Verwertung zu verlangen. Beim Verkauf bzw. bei der Versteigerung des Baurechts selber kann er zudem sein gesetzliches Vorkaufrecht geltend machen (jedoch nur zu den in den Steigerungsbedingungen beziehungsweise Freihandverkaufsverfügungen aufgeführten Bedingungen).

Die Konkursverwaltung bzw. Nachlassliquidatorin hat bei einer Verwertung des Baurechts zu beachten, dass sie die Übertragung der Zinspflicht und allfällige weitere Vertragsbestimmungen ohne dingliche Wirkung explizit in den Steigerungsbedingungen beziehungsweise in der Freihandverkaufsverfügung erwähnen muss, sofern sie diese auf den Ersteigerer beziehungsweise Erwerber übertragen will.

³⁴ Gem. Art. 779f ZGB.

³⁵ Plenio, oben N. 31., S. 63; Kren, oben N. 32., S. 105.